A

AFFIN BANK BHD lwn. BLUE VALLEY PLANTATION BHD; PYLON RANGE SDN BHD (PEMOHON); SENGODAN MUTHU & YANG LAIN (PENCELAH-PENCELAH)

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, IPOH
CHE MOHD RUZIMA GHAZALI PK
B [PENGGULUNGAN SYARIKAT NO: 28NCVC-97-12-2011]
30 NOVEMBER 2015

C ***UNDANG-UNDANG SYARIKAT:*** *Penggulungan – Pelikuidasi – Perintah jualan tanah – Triti persendirian – Penerimaan tawaran oleh pelikuidasi untuk jualan tanah melalui triti persendirian – Kegagalan pelikuidasi meneruskan jual beli tanah – Sama ada pelaksanaan tawaran jualan tanah selaras dengan peruntukan Kanun Tanah Negara – Sama ada penerimaan tawaran sah dan boleh dilaksanakan – Sama ada pelikuidasi perlu membayar balik deposit*

D Blue Valley Plantation Bhd ('responden') telah digulung dan Pegawai Penerima ('PP') dilantik sebagai pelikuidasi. Responden memiliki dua bidang tanah di Tanah Tinggi Cameron, Pahang ('tanah-tanah tersebut'). Tanah-tanah tersebut telah dicagarkan kepada Bank Pertanian (M) Berhad ('BPMB') pada tahun 1996 sebagai cagaran pihak ketiga berdasarkan pinjaman berjumlah RM15 juta. Pinjaman gagal dijelaskan dan pihak Agro
E Bank Berhad ('ABB'), nama bagi baru BPMB, memperoleh perintah jualan daripada Mahkamah Tinggi (perintah 25 September 2014). Sebelum lelongan dibuat, PP menerima tawaran daripada beberapa syarikat yang berminat untuk membeli tanah responden melalui triti persendirian. Lantaran itu, PP bermesyuarat dengan pihak pemiutang dan pemegang saham pada
F 18 Disember 2014 bagi membincangkan tawaran, antara lain, daripada Hap Seng Group of Companies ('HSGOC') dengan harga tawaran RM192,262,950; dan En Sam Yap Yau Jee ('SYYJ') dengan harga tawaran RM180 juta. Mesyuarat sebulat suara bersetuju untuk menerima tawaran HSGOC dan SYYJ. Selanjutnya sekiranya terdapat tawaran baru, harga yang
G ditawarkan hendaklah melebihi RM100 juta. Pylon Range Sdn Bhd ('PR'), dalam kapasitinya sebagai pencarum atau pemegang saham responden menawarkan kepada PP untuk membeli tanah-tanah tersebut dengan harga RM186,436,800. Memandangkan tiada pengesahan oleh HSGOC dan SYYJ, PP menerima tawaran PR. PP memaklumkan PR bahawa penerimaan
H tawaran tertakluk pada satu perjanjian jual beli dan PR perlu membayar RM25 juta kepada peguam ABB untuk menebus tanah-tanah tersebut. Berikutan bayaran RM25 juta kepada peguam ABB oleh PR, ABB membatalkan lelongan tanah-tanah tersebut. Di samping itu, PR juga membayar jumlah tambahan RM10 juta sebagai deposit tambahan pembelian tanah-tanah tersebut kepada PP. Seterusnya, satu draf perjanjian jual beli
I antara PR dan responden dikemukakan kepada PP tetapi PP enggan melaksanakan perjanjian jual beli tersebut. Bersandarkan pada peruntukan

s. 236(3) Akta Syarikat 1965 dan bidang kuasa mahkamah, PR memohon melalui permohonan dalam lampiran 141 bagi perintah mahkamah agar PP menandatangani perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan PR bagi pihak responden. Secara alternatifnya, PP diperintahkan membayar balik jumlah RM35 juta yang telah dibayar oleh PR berserta dengan faedah. PP membantah permohonan PR dalam lampiran 141 atas alasan, antara lain, (i) penerimaan tawaran jualan tanah-tanah tersebut tidak sah kerana keputusan penerimaan dibuat dalam tempoh penggantungan pelantikan pelikuidasi yang masih belum diputuskan oleh Mahkamah Rayuan; (ii) penerimaan tawaran jualan tanah-tanah tersebut secara triti persendirian tidak boleh dilaksanakan kerana bertentangan dengan Kanun Tanah Negara ('KTN') dan perintah 25 September 2014. Terdapat juga isu-isu lain yang dibangkitkan oleh dua pihak yang bercadang untuk mencelah berkaitan kapasiti PR sebagai pemegang saham responden dan pada masa yang sama merupakan pembeli tanah-tanah tersebut.

Diputuskan (membenarkan lampiran 141 dengan kos):

(1) Responden dan PR adalah jelas dua entiti berbeza walaupun PR merupakan pemegang saham responden. PR, yang secara sahnya ditubuhkan dan diiktiraf oleh undang-undang sebagai memiliki entitinya sendiri, berhak mengemukakan tawaran membeli tanah-tanah tesebut. Selain itu, tawaran yang dikemukakan lebih tinggi daripada harga minima yang ditetapkan dalam resolusi mesyuarat pemiutang. Oleh itu, penerimaan tawaran PR untuk membeli tanah-tanah tersebut sah dan boleh dilaksanakan. (perenggan 15)

(2) Undang-undang tentang pelantikan pelikuidasi jelas. PP adalah pelikuidasi sementara dan hendaklah terus bertindak sedemikian sehingga dia atau orang lain dilantik menjadi pelikuidasi dan jika seorang pelikuidasi tidak dilantik oleh mahkamah, PP hendaklah menjadi pelikuidasi syarikat tersebut. Sementara itu, PP hendaklah menurut jawatannya menjadi pelikuidasi jika berlaku apa-apa kekosongan. Berdasarkan keterangan dan peruntukan undang-undang sedia ada, jelaslah isu yang dibangkitkan oleh PP tidak berasas. (perenggan 17)

(3) Mesyuarat pemiutang bersetuju menerima tawaran jualan yang diterima melebihi RM100 juta dan dilaksanakan secara triti persendirian serta dengan syarat gadaian dengan ABB perlu ditebus sebelum tarikh lelongan. Tawaran PR untuk membeli tanah-tanah tersebut pada mulanya disetujui oleh PP. Dengan persetujuan tersebut, PR membayar RM25 juta kepada ABB sebelum tarikh lelongan. Hak pemegang gadaian tidak terjejas sama sekali dan ABB telah melepaskan gadaian atas tanah-tanah tersebut. ABB turut membatalkan lelongan yang ditetapkan. Tidak ada tindakan yang bertentangan dengan KTN atau Perintah Jualan yang dilaksanakan oleh PP atau PR di bawah triti persendirian tersebut. (perenggan 19)

(4) PP terikat dengan persetujuan yang dicapai dalam mesyuarat pemiutang dan persetujuan PP untuk menerima tawaran tertinggi, iaitu tawaran PR. Di samping itu, dengan persetujuan PP, PR telah membayar sejumlah RM35 juta untuk menebus tanah-tanah tersebut. Wang yang dibayar kepada ABB adalah wang PR dan bukannya wang responden. Walaupun PR adalah pemegang saham responden, PR satu entiti yang berlainan dengan responden. PP perlu membayar balik wang tersebut. (perenggan 22)

Kes-kes yang dirujuk:

Abdul Aziz Atan & Ors v. Ladang Rengo Malay Estate Sdn Bhd [1985] 1 CLJ 255; [1985] CLJ (Rep) 370 HC ***(dirujuk)***

Aron Salomon (Pauper) v. A Salomon & Co Ltd [1897] AC 22 ***(dirujuk)***

Kam Mah Theatre Sdn Bhd v. Tan Lay Soon [1994] 1 CLJ 1 SC ***(dibezakan)***

Kheamhuat Holdings Sdn Bhd v. The Indian Association, Penang [2006] 2 CLJ 1040 CA ***(dibezakan)***

Kimlin Housing Development Sdn Bhd v. Bank Bumiputra Malaysia Bhd & Ors [1997] 3 CLJ 274 SC ***(dirujuk)***

Malaysia Building Society Bhd v. Merit Aim Sdn Bhd & Anor; Cameron Mall Sdn Bhd & Anor (Interveners) [2012] 4 CLJ 269 HC ***(dirujuk)***

MUI Bank Bhd v. Cheam Kim Yu [1992] 4 CLJ 2229; [1992] 1 CLJ (Rep) 222 SC ***(dirujuk)***

Pemungut Hasil Tanah, Kota Tinggi v. United Malayan Banking Corp Bhd [1982] CLJ 23A; [1982] CLJ (Rep) 244 FC ***(dirujuk)***

Re Partridge; Ex p McDonald [1961] SR (NSW) 622 ***(dirujuk)***

Sunrise Sdn Bhd v. First Profile (M) Sdn Bhd & Anor [1997] 1 CLJ 529 FC ***(dirujuk)***

Zaitun Marketing Sdn Bhd v. Boustead Eldred Sdn Bhd [2010] 3 CLJ 785 FC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Companies Act 1965, ss. 16(5), 227(5), 236(3), 237, 277(1), (4), (5)

Bagi pihak pemohon - Manokaran (Yohendra Nadarajan & MR Kumar bersamanya); T/n Netto & Yohendra

Bagi pihak pegawai penerima dan pelikuidasi - Rosli Ahmad; Peguam Kanan Persekutuan

Bagi pihak pencelah-pencelah - Anthony Mariadass (Viswanathan MV Shanmugam bersamanya); T/n Mariadass Lock & Ainuddin
- Mark Lau (Conrad Young bersamanya); T/n Sreenvasan Young

Dilaporkan oleh Sandra Gabriel

PENGHAKIMAN

Che Mohd Ruzima Ghazali PK:

Pendahuluan

[1] Pylon Range Sdn Bhd (PR) di atas kapasitinya sebagai pencarum atau pemegang saham responden, Blue Valley Plantation Bhd telah terkilan dengan cara Pegawai Penerima (PP) yang menjalankan kuasa sebagai pelikuidasi berkait dengan penjualan tanah responden. Bersandarkan kepada

peruntukan s. 236(3) Akta Syarikat 1965 dan bidang kuasa yang ada pada mahkamah, PR telah memohon melalui permohonan di lampiran 141 bagi mencabar tindakan PP tersebut.

[2] Sebelum daripada itu, PR di atas kapasitinya sebagai sebuah syarikat sendirian berhad telah membuat tawaran untuk membeli tanah responden melalui satu perjanjian persendirian dengan harga RM186,436,800. PR telah membayar sejumlah RM35 juta setelah PP bersetuju dengan tawaran pembelian tersebut.

[3] Selain daripada PP, terdapat dua lagi pihak yang turut membantah permohonan PR di lampiran 141. Mereka adalah pihak yang telah mengemukakan permohonan kebenaran untuk mencelah. Pada masa pendengaran permohonan lampiran 141, status kedua-dua pihak yang memohon untuk mencelah masih belum dimuktamadkan lagi. Bagi menjimatkan masa dan mempercepatkan prosiding, kedua-dua pihak yang memohon untuk mencelah dibenarkan turut sama mengemukakan hujahan.

Latar Belakang Permohonan

[4] Responden telah digulung melalui satu perintah mahkamah pada 18 April 2012 di atas permohonan pempetisyen, Affin Bank Berhad dan PP telah dilantik sebagai pelikuidasi.

[5] Responden memiliki dua bidang tanah, HS(D) 3541, Lot No. PT2175 dan Geran 11708, Lot 1590 Mukim Ulu Tenom, Daerah Cameron Highlands, Pahang (tanah-tanah tersebut). Tanah-tanah tersebut telah dicagar kepada Bank Pertanian (M) Berhad (BPMB) pada tahun 1996 sebagai cagaran pihak ketiga di atas pinjaman yang dibuat Jute Industries Sdn Bhd yang berjumlah RM15 juta. Pinjaman gagal dijelaskan dan pihak Agro Bank Berhad (ABB), nama baru BPMB telah memperoleh perintah jualan dari Mahkamah Tinggi Kuantan. Setelah dua kali lelongan awam yang ditetapkan tertangguh, mahkamah telah menetapkan tarikh pelelongan awam pada 5 Januari 2015 melalui perintah bertarikh 25 September 2014.

[6] Sebelum lelongan dibuat, PP telah menerima tawaran daripada empat syarikat yang berminat untuk membeli tanah responden melalui triti persendirian. Ekoran dari itu, PP telah mengadakan mesyuarat dengan pihak pemiutang dan pemegang saham pada 18 Disember 2014 bagi membincangkan tawaran yang diterima daripada:

i. Organicplus Systems Sdn Bhd dengan harga tawaran RM50 juta;

ii. Hop-In Malaysia Sdn Bhd dengan harga tawaran RM56 juta;

iii. Hap Seng Group of Companies (HSGOC) dengan harga tawaran RM192,262,950; dan

iv. En. Sam Yap Yau Jee (SYYJ) dengan harga tawaran RM180 juta.

[7] Berdasarkan tawaran yang diterima, PP telah mengadakan mesyuarat pemiutang pada 18 Disember 2014 bagi menilai tawaran tersebut. Mesyuarat telah meluluskan resolusi sepertimana berikut:

i. mesyuarat sebulat suara bersetuju menerima kembali tawaran dari HSGOC;

ii. mesyuarat sebulat suara menerima tawaran dikemukakan oleh SYYJ;

iii. mesyuarat sebulat suara bersetuju hartanah tersebut dijual secara triti persendirian;

iv. sekiranya terdapat tawaran yang baru, harga yang ditawarkan hendaklah melebihi RM100 juta dan tawaran tersebut juga hendaklah diserahkan kepada Jabatan Insolvensi Malaysia (JIM), Ipoh pada 26 Disember 2014 sebelum jam 3 petang;

v. bayaran akhir bagi penebusan hartanah tersebut kepada ABB ialah sebelum 31 Disember 2014;

vi. mesyuarat sebulat suara menerima dua tawaran yang tertinggi bagi pembelian hartanah tersebut; dan

vii. syarat-syarat pembelian hartanah-hartanah tersebut ialah syarat-syarat biasa yang dikenakan di dalam perjanjian jual beli yang biasa.

[8] Sebelum tamat tempoh tawaran berdasarkan resolusi tersebut, PR telah membuat tawaran kepada PP untuk membeli tanah-tanah tersebut dengan harga RM186,436,800 pada 26 Disember 2014 jam 2.30 petang. Memandangkan ketiadaan pengesahan dari pihak HSGOC dan SYYJ yang membuat tawaran tertinggi untuk membeli tanah-tanah tersebut sebelum itu, PP telah menerima tawaran PR melalui satu surat bertarikh 26 Disember 2014. Di dalam surat tersebut, PP memaklumkan bahawa penerimaan tawaran adalah tertakluk kepada satu perjanjian jual beli yang akan dimasuki kedua pihak kemudian dari itu dan PR perlu membayar RM25 juta kepada Tetuan Raja Darryl & Loh, peguam ABB sebelum 31 Disember 2014 bagi tujuan menebus tanah-tanah tersebut.

[9] Peguam PR selepas itu telah menyerah hantar dua draf bank berjumlah RM25 juta kepada peguam ABB yang mana ABB kemudiannya telah pun menunaikan kedua-dua draf bank tersebut. ABB telah pun membatalkan lelongan tanah-tanah tersebut dan telah turut mengemukakan borang pelepasan gadaian bersama-sama dengan salinan asal suratan hak milik kepada PP.

[10] Di samping itu, PR juga telah membayar sejumlah RM10 juta lagi sebagai deposit tambahan pembelian tanah-tanah tersebut kepada PP bagi tujuan menjelaskan keseluruhan hutang responden dengan pihak pemiutang yang telah membuktikan hutang mereka setakat pada 31 Disember 2014. Keseluruhan bayaran yang dibuat PR untuk pembelian tanah-tanah tersebut adalah berjumlah RM35 juta.

[11] Sehubungan dengan itu, peguam responden telah mengemukakan satu draf perjanjian jual beli di antara PR dan responden kepada PP pada 6 Mac 2015 untuk kelulusan. Setelah tidak mendapat apa-apa respons dari PP, peguam PR telah menghantar satu surat bertarikh 2 April 2015 kepada Ketua Pengarah, JIM meminta pihak PP segera melaksanakan perjanjian jual beli tersebut. Terkilan dengan keengganan PP melaksanakan perjanjian jual beli, walaupun setelah PR membayar RM25 juta kepada ABB bagi melepaskan gadaian tanah-tanah tersebut dan RM10 juta kepada PP bagi melangsaikan hutang responden, PR membuat permohonan ini.

Isu

[12] Permohonan PR di lampiran 141 adalah bagi mendapat perintah mahkamah untuk PP menandatangani perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut dengan pihak PR bagi pihak responden. Secara alternatifnya, PP diperintahkan membayar balik sejumlah RM35 juta yang telah dibayar oleh PR berserta dengan faedah. Terdapat beberapa isu yang dibangkitkan pihak PP. Isu-isu tersebut bolehlah dikenal pasti dari alasan-alasan yang diberikan PP bagi membantah permohonan PR melalui afidavit-afidavit yang difailkan dan juga penghujahan yang dikemukakan Peguam Kanan Persekutuan yang mewakili PP. Di antara isu yang dibangkitkan ialah:

a) Penerimaan tawaran jualan tanah-tanah tersebut tidak sah kerana keputusan penerimaan dibuat dalam tempoh penggantungan pelantikan pelikuidasi yang masih belum diputuskan dan dimuktamadkan oleh Mahkamah Rayuan;

b) Penerimaan tawaran jualan tanah-tanah tersebut secara triti persendirian tidak boleh dilaksanakan kerana bertentangan dengan Kanun Tanah Negara (KTN) dan perintah jualan bertarikh 25 September 2014;

c) Surat oleh JIM cawangan Ipoh bertarikh 26 Disember 2014 tidak mewujudkan satu perjanjian yang sah kerana tawaran penjualan tersebut tertakluk kepada perjanjian yang akan ditandatangani kelak oleh PP dan surat tersebut tidak dirujuk kepada Ibu Pejabat JIM seperti yang dipersetujui dalam mesyuarat pemiutang; dan

d) PP tidak boleh menerima tawaran yang menjejaskan hak pemiutang dengan tempoh ansuran yang lama dalam pembayaran harga jualan dan tanpa penelitian yang sewajarnya daripada PP.

Terdapat juga isu-isu lain yang dibangkitkan oleh dua pihak yang bercadang untuk mencelah. Isu-isu tersebut adalah berkait dengan kapasiti PR sebagai pemegang saham responden dan pada masa yang sama merupakan pembeli tanah-tanah tersebut. Selain itu, kedua-dua pihak yang bercadang untuk mencelah juga mempertikaikan kewajaran terma-terma perjanjian jual beli yang telah disediakan. PP turut bersetuju untuk mengguna pakai hujahan yang dikemukakan peguam kedua-dua pihak yang bercadang untuk mencelah tersebut.

A **Analisis Dan Dapatan Mahkamah**

[13] Sebagai permulaannya, isu berkaitan dengan percanggahan kepentingan PR di dalam urusan tawaran jual beli tanah-tanah tersebut perlulah diputuskan terlebih dahulu. Dihujahkan bahawa PR yang merupakan satu-satunya pemegang saham responden pada masa itu, setelah
B permohonan kedua-dua pihak yang bercadang untuk mencelah belum diputuskan lagi, tidak boleh kemudiannya pada masa yang sama menjadi pembeli tanah-tanah tersebut. Dengan perkataan lain, orang yang sama tidak wajar dibenarkan memakai dua topi yang berbeza.

C **[14]** Dengan hormatnya adalah didapati isu yang dibangkitkan tersebut tidak memihak kepada PP atau kedua-dua pihak yang bercadang untuk mencelah. Undang-undang berkait dengan entiti sesebuah syarikat yang telah secara sahnya ditubuhkan adalah jelas. Subseksyen 16(5) Akta Syarikat 1965 memperuntukkan:

D **Effect of incorporation**

(5) On and from the date of incorporation specified in the certificate of incorporation but subject to this Act the subscribers to the memorandum together with such other persons as may from time to time become members of the company shall be a body corporate by the name contained in the memorandum capable forthwith of exercising all the functions of
E an incorporated company and of suing and being sued and having perpetual succession and a common seal with power to hold land but with such liability on the part of the members to contribute to the assets of the company in the event of its being wound up as is provided by this Act.

F Sementara itu, prinsip pengasingan entiti di antara syarikat dan pemegang sahamnya telah lama diputuskan. Di dalam kes *Aron Salomon (Pauper) v. A Salomon & Co Ltd* [1897] AC 22, House of Lords mengesahkan prinsip bahawa sebuah syarikat itu adalah merupakan satu entiti undang-undang yang berasingan daripada pemegang saham dan ahlinya. Prinsip kes *Salomon* tersebut telah dipakai dalam kes *Abdul Aziz Atan & Ors v. Ladang Rengo Malay*
G *Estate Sdn Bhd* [1985] 1 CLJ 255; [1985] CLJ (Rep) 370; [1985] 2 MLJ 165 di mana Shankar J di ms. 373 (CLJ); ms. 167-168 (MLJ) telah memutuskan:

It is trite law that an incorporated company is a legal person separate and distinct from the shareholders of the company. The company from the date of incorporation has perpetual succession and the Companies Act
H provides that the liability on the part of the shareholders to contribute to the assets of the company will be limited in the manner provided by law and its memorandum and articles of association. The whole point of forming a limited company is that the shareholders can have in their hands the management of the business without incurring the risk of being under unlimited liability for the debts of the company.

I Begitu juga dalam kes *Sunrise Sdn Bhd v. First Profile (M) Sdn Bhd & Anor* [1997] 1 CLJ 529; [1996] 3 MLJ 533 di mana Chong Siew Fai CJ memutuskan:

> We are in complete agreement with basic principle of fundamental attribute of corporate personality, ie that the corporation is a legal entity distinct from its members, be they individuals or corporate bodies – a principle firmly established since *Aron Salomon v. A Salomon & Co Ltd* [1897] AC 22.

[15] Ternyatalah responden dan PR adalah dua entiti yang berbeza walaupun PR adalah merupakan pemegang saham responden. Di dalam tindakan ini, PR yang secara sahnya ditubuhkan dan diiktiraf undang-undang memiliki entitinya sendiri berhak mengemukakan tawaran untuk membeli tanah-tanah tersebut. Tawaran yang telah dikemukakan pula adalah lebih tinggi daripada harga minima yang ditetapkan di dalam resolusi mesyuarat pemiutang. Oleh yang demikian, penerimaan PP pada tawaran PR untuk membeli tanah-tanah tersebut adalah sah dan boleh dilaksanakan.

[16] Berbalik kepada isu yang dibangkitkan PP, isu pertama adalah berkait dengan keesahan penerimaan tawaran jualan tanah-tanah tersebut yang dibuat dalam tempoh penggantungan pelantikan pelikuidasi. Dari keterangan yang ada, PP telah dilantik menjadi pelikuidasi oleh mahkamah melalui perintah bertarikh 18 April 2012. Selepas itu ada permohonan untuk melantik pelikuidasi persendirian dan melalui perintah bertarikh 28 November 2013, mahkamah telah melantik Ong Tee Chew dan Shanmuganathan menggantikan PP sebagai pelikuidasi. Pada 22 Januari 2014 mahkamah melantik semula PP menjadi pelikuidasi di bawah s. 227(5) Akta Syarikat 1965 setelah mahkamah membenarkan permohonan untuk menggantung perintah pelantikan Ong Tee Chew dan Shanmuganathan sehingga rayuan ke atas pelantikan tersebut diputuskan Mahkamah Rayuan.

[17] Undang-undang berkait dengan pelantikan pelikuidasi adalah jelas. PP adalah pelikuidasi sementara dan hendaklah terus bertindak sedemikian sehingga dia atau orang lain dilantik menjadi pelikuidasi (lihat s. 277(1) Akta Syarikat 1965) dan jika seorang pelikuidasi tidak dilantik oleh mahkamah, PP hendaklah menjadi pelikuidasi sesuatu syarikat tersebut (lihat s. 277(4) Akta Syarikat 1965). Sementara itu, PP hendaklah menurut jawatannya menjadi pelikuidasi jika berlaku apa-apa kekosongan (lihat s. 277(5) Akta Syarikat 1965). Berdasarkan keterangan dan peruntukan undang-undang yang ada, jelaslah isu yang dibangkitkan PP tersebut tidak ada asas untuk dipertimbangkan. Kini, isu tersebut juga menjadi akademik setelah rayuan ke Mahkamah Rayuan berkait dengan pelantikan pelikuidasi tidak diteruskan dengan adanya perintah persetujuan yang dimasukkan pada 10 Mac 2015 dan PP kekal menjadi pelikuidasi responden.

[18] Untuk isu kedua, pihak PP berhujah bahawa penerimaan tawaran jualan tanah-tanah tersebut secara triti persendirian tidak boleh dilaksanakan kerana bertentangan dengan KTN dan perintah jualan bertarikh 25 September 2014. Keputusan kes-kes *MUI Bank Bhd v. Cheam Kim Yu* [1992] 4 CLJ 2229; [1992] 1 CLJ (Rep) 222; [1992] 2 MLJ 642, *Pemunggut*

A *Hasil Tanah, Kota Tinggi v. United Malayan Banking Corp Bhd* [1982] CLJ 23A; [1982] CLJ (Rep) 244; [1981] 2 MLJ 264, *Kimlin Housing Developement Sdn Bhd v. Bank Bumiputra Malaysia Bhd & Ors* [1997] 3 CLJ 274 dan *Malaysia Building Society Bhd v. Merit Aim Sdn Bhd & Anor; Cameron Mall Sdn Bhd & Anor (Interveners)* [2012] 4 CLJ 269 dirujuk.

B **[19]** Dengan hormatnya kesemua kes autoriti yang dirujuk adalah berdasarkan fakta dan persoalan undang-undang yang berbeza. Namun begitu, kesemua keputusan mahkamah tersebut menjurus kepada kepentingan menjaga hak pemegang gadaian. Sekiranya terdapat percanggahan tindakan yang menjejaskan hak pemegang gadaian, langkah atau tindakan yang
C memihak kepada pemegang gadaian di bawah KTN adalah diutamakan. Berbeza dengan kes ini, mesyuarat pemiutang telah bersetuju untuk menerima tawaran penjualan yang diterima melebihi RM100 juta dan dilaksanakan secara triti persendirian serta dengan syarat gadaian dengan ABB perlulah ditebus sebelum dari tarikh lelongan. Tawaran PR untuk
D membeli tanah-tanah tersebut pada mulanya dipersetujui PP. Dengan persetujuan tersebut, PR telah membayar RM25 juta kepada ABB sebelum tarikh lelongan. Ternyata hak pemegang gadaian tidak terjejas sama sekali dan ABB telah pun melepaskan gadaian ke atas tanah-tanah tersebut. ABB telah turut membatalkan lelongan yang telah ditetapkan. Tidak ada tindakan
E yang berlawanan dengan KTN ataupun perintah jualan yang telah dilakukan pihak PP ataupun PR di bawah triti persendirian tersebut.

[20] Sementara itu, bagi isu ketiga pula, adalah dihujahkan bahawa surat yang dikeluarkan JIM cawangan Ipoh bertarikh 26 Disember 2014 tidak mewujudkan satu perjanjian yang sah di antara PP dan PR kerana tawaran
F penjualan tersebut tertakluk kepada perjanjian yang akan ditandatangani kelak oleh PP. Surat tersebut juga tidak dirujuk kepada Ibu Pejabat JIM seperti yang dipersetujui dalam mesyuarat pemiutang. Berhubung dengan isu ketiga ini, terdapat dua perkara yang telah dibangkitkan pihak PP. Pertamanya berkaitan dengan keesahan perjanjian kerana adanya ungkapan
G tawaran penjualan yang tertakluk kepada perjanjian yang akan ditandatangani kelak dan keduanya berkaitan dengan persetujuan JIM Cawangan Ipoh yang tidak mendapat mandat dari JIM di ibu pejabat.

[21] Bagi perkara yang pertama, pihak PP telah merujuk kepada kes *Kam Mah Theatre Sdn Bhd v. Tan Lay Soon* [1994] 1 CLJ 1; [1994] 1 MLJ 108
H dan kes *Kheamhuat Holdings Sdn Bhd v. The Indian Association, Penang* [2006] 2 CLJ 1040; [2006] 4 MLJ 656. Setelah diteliti kedua-dua kes autoriti tersebut, adalah didapati bahawa keputusan yang dicapai adalah berdasarkan kepada fakta yang berbeza. Di dalam kes *Kam Mah Theatre Sdn Bhd v. Tan Lay Soon (supra)*, keterangan yang diambil kira adalah sepertimana di
I perenggan 4 keputusan (Held):

> Evidence of surrounding circumstances, background and negotiations between parties is admissible and relevant to show that there was no contract or concluded and binding agreement at all, for ss. 91 and 92 of

> the Evidence Act 1950 merely strike at evidence to contradict, vary, etc, the terms of an established contract, for in that event, such evidence would be unacceptable. Correspondence that passed after the date of the said document was relevant also, for in finding whether there was any contract at all, the court must look at the correspondence as a whole.

Begitu juga dengan kes *Kheamhuat Holdings Sdn Bhd v. The Indian Association, Penang (supra)*. Fakta kes tersebut menunjukkan memorandum persefahaman (MOU) yang telah ditandatangani tertakluk kepada izin daripada beberapa pihak termasuk pihak mahkamah dan terdapat juga fakta yang ahli persatuan tidak bersetuju dengan perjanjian seperti yang dicadangkan.

[22] Berbeza dengan kes ini, PP terikat dengan persetujuan yang dicapai di dalam mesyuarat pemiutang dan persetujuan PP untuk menerima tawaran tertinggi, iaitu tawaran PR. Di samping itu, dengan persetujuan PP, PR telah membayar sejumlah RM35 juta, termasuklah RM25 juta untuk menebus tanah-tanah tersebut. Semasa ditanya pihak PP sama ada pihaknya sanggup membayar balik RM35 juta kepada pihak PR sekiranya tawaran ditarik balik semasa di peringkat penghujahan lisan, Peguam Kanan Persekutuan yang mewakili PP telah menyatakan PP tidak ada wang sebanyak RM25 juta kerana wang tersebut telah dibayar kepada ABB dan pihak PP mencadangkan supaya wang tersebut dijadikan sebahagian dari bayaran hutang responden. Dengan hormatnya cadangan pihak PP tersebut tidak boleh diterima sama sekali. Wang yang telah dibayar kepada ABB adalah wang PR dan bukannya wang responden. Walaupun PR adalah pemegang saham responden, PR adalah satu entiti yang berlainan dengan responden. PP perlu membayar balik wang tersebut seperti yang diputuskan di dalam kes *Kam Mah Theatre Sdn Bhd v. Tan Lay Soon (supra)*. Di samping itu, terma-terma perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut masih belum dimuktamadkan lagi. Pihak PP masih boleh menentukan terma-terma yang dapat menjaga kepentingan pemiutang dan pencarum di dalam perjanjian yang akan ditandatangani kelak. Sebagai pegawai yang menjalankan tugas di bawah kawalan mahkamah, PP sentiasa boleh merujuk apa-apa persoalan yang berbangkit kepada pihak mahkamah untuk diputuskan.

[23] Bagi perkara kedua di dalam isu ketiga pula, pihak PP mengatakan bahawa surat persetujuan JIM Cawangan Ipoh untuk menerima tawaran pembelian PR tidak mengikat JIM ibu pejabat dan seterusnya tidak mengikat PP. Dengan hormatnya, isu yang dibangkitkan ini adalah merupakan masalah pentadbiran dalaman pihak JIM dan tidak boleh melibatkan pihak yang berurusan dengan JIM. Adalah tidak betul jika dikatakan keputusan JIM di peringkat cawangan tidak mengikat JIM ibu pejabat kerana kedua-duanya adalah jabatan yang sama. Sekiranya terdapat sebarang pelanggaran kepada piawaian prosedur kerja (SOP) sekali pun, pihak JIM perlulah mengambil tindakan yang sewajarnya terhadap pihak yang melanggar SOP tersebut. Pada pandangan mahkamah, keputusan JIM adalah mengikat, tidak kiralah keputusan tersebut datangnya dari cawangan ataupun ibu pejabat JIM sekiranya keputusan tersebut melibatkan pihak ketiga.

[24] Isu keempat yang dibangkitkan adalah berkait dengan tempoh bayaran ansuran pembelian tanah-tanah tersebut seperti yang dicadangkan PR. Tempoh yang lama tersebut akan menjejaskan hak pemiutang. Di dalam isu ini, akuan peguam PR yang menyatakan PR sanggup menambah jumlah yang perlu dijelaskan kepada pemiutang sekiranya jumlah hutang yang dibuktikan melebihi jumlah RM10 juta yang telah dibayar kepada PP adalah berkaitan. Dengan adanya akuan PR tersebut, isu keempat ini tidak lagi menjadi halangan. Kepentingan semua pemiutang akan terjaga dan yang tinggal selepas itu hanyalah kepentingan pencarum sahaja. Buat masa ini, PR adalah satu-satunya pemegang saham responden. Sekiranya mahkamah memutuskan untuk menerima permohonan pihak yang bercadang untuk mencelah dan menerima mereka sebagai pemegang saham responden sekali, mahkamah bersetuju dengan hujahan peguam PR yang jumlah pegangan saham mereka masih lagi kecil berbanding dengan pegangan saham PR. Kepentingan pemegang saham majoriti adalah lebih diutamakan di bawah undang-undang.

[25] Bagi melengkapkan penghakiman, satu lagi isu yang dibangkitkan pihak yang bercadang untuk mencelah ialah berkait dengan kewajaran terma-terma perjanjian jual beli yang telah disediakan PR bagi pihak responden. Adalah didapati isu ini adalah masih di peringkat pra matang. Terma-terma perjanjian masih belum dimuktamadkan lagi. Dari keterangan yang ada, hanya draf perjanjian yang disediakan bagi pihak responden yang telah dipanjangkan kepada pihak PP. Itu sahaja. Terma-terma perjanjian tidak pernah dibincangkan lagi kerana PP telah mengambil pendirian yang pihaknya tidak terikat dengan persetujuan JIM Cawangan Ipoh dan enggan berbincang.

[26] Akhirnya, perlu ditegaskan bahawa tugas dan kuasa PP sebagai pelikuidasi di bawah undang-undang adalah jelas. Peruntukan s. 236 dan s. 237 Akta Syarikat 1965 memperuntukkan perkara tersebut. Sehubungan dengan itu, tugas am PP sebagai pelikuidasi adalah sepertimana yang dibincangkan di dalam kes *Re Partridge; Ex p McDonald* [1961] SR (NSW) 622 yang diputuskan sepertimana berikut:

> 'Speaking generally, the liquidator's principle duties are to take possession of and protect the assets, to make lists of contributories, to have disputes cases adjudicated upon, to realise the assets and to apply the proceeds in due course of administration amongst the creditors and contributories.

Di dalam kes *Zaitun Marketing Sdn. Bhd. v. Boustead Eldred Sdn. Bhd.* [2010] 3 CLJ 785 Zaki Azmi KHN telah menggariskan tugas pelikuidasi seperti mana berikut:

> [10] An important aspect of the duties of a liquidator is to recover debts and properties due to the company as well as to assert its rights. This would more often than not involve proceeding in courts. He is also obliged to defend proceedings brought against the company. Again, these proceedings could be claims for monies and other assets of the company …

> [11] The liquidator's other duties include, for example, power to effect a compromise with the company's debtors where the amount claimed by the company exceeds the prescribed amount. Other duties would include entering into contracts with different parties. In these circumstances, he would also require the advice of an advocate. "Presumably, the reason for requiring the court's or committee's approval in these cases is that the matters involved are sufficiently important, or the possibility of errors or fraud sufficiently great, to justify the imposition of a restriction on the liquidator's liberty of action.

[27] Jelasnya tugas utama pelikuidasi adalah sebagai pemudah cara di dalam urusan menguruskan aset sesebuah syarikat yang digulung. Pelikuidasi sewajarnya bukan sahaja dilihat bahkan sebenarnya menjalankan tugas memudah cara tersebut bagi memastikan kepentingan pemiutang dan pencarum terjaga. Di dalam menjalankan tugas tersebut, pelikuidasi terikat dengan peruntukan undang-undang yang ada, penyeliaan dari mahkamah dan juga hasrat atau arahan yang dikeluarkan melalui resolusi mesyuarat pemiutang atau pencarum.

Keputusan

[28] Berdasarkan kepada alasan-alasan yang telah dinyatakan tersebut, permohonan PR di lampiran 141 adalah dibenarkan. Perintah diberikan sepertimana berikut:

a) PP sebagai pelikuidasi diarahkan untuk berbincang, memuktamadkan dan melaksanakan perjanjian jual beli tanah-tanah tersebut bagi pihak responden pada harga jualan yang berjumlah RM186,436,000 di atas terma-terma yang dipersetujui bersama di antara PP dan PR. Tempoh satu bulan dari perintah ini diberikan untuk memuktamadkan perjanjian;

b) Sekiranya terdapat pertelingkahan yang tidak dapat diselesaikan semasa perbincangan terma-terma perjanjian, pihak-pihak bebas merujuk pertikaian tersebut kepada mahkamah untuk keputusan; dan

c) Kos sebanyak RM10,000 dibayar pihak pencelah yang dicadangkan, Sengoden a/l Muthu & 23 yang lain kepada PR.